

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

La protection du logement du preneur en cas de vente de l'immeuble loué

Cruquenaire, Alexandre

Published in:

Revue générale de droit civil belge

Publication date:

2010

Document Version

le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

Cruquenaire, A 2010, 'La protection du logement du preneur en cas de vente de l'immeuble loué', *Revue générale de droit civil belge*, Numéro 8, p. 381-393.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

La protection du logement du preneur en cas de vente de l'immeuble loué

Alexandre CRUQUENAIRE
Maître de conférences aux FUNDP
Avocat (elegis – Hannequart & Rasir)

RÉSUMÉ

La protection du logement principal du preneur en cas de vente de l'immeuble loué se situe à l'intersection du contrat de vente et du contrat de bail. Elle impose de dégager un équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du nouveau propriétaire du bien loué.

Les règles régissant cette question ne se trouvent pas dans le régime juridique de la vente, mais bien dans les différents régimes propres aux baux de biens immeubles: bail de résidence principale, bail commercial, bail à ferme et bail de droit commun.

Chaque régime de bail comporte ses règles propres. La qualification juridique du contrat revêt donc une importance cruciale. L'analyse reviendra en premier lieu sur les critères permettant de fixer la qualification des différents contrats de louage, avant d'examiner les différentes dispositions applicables.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, la protection du preneur sera assurée par une subrogation automatique de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur originaire lorsque le bail a acquis date certaine avant l'aliénation du bien loué. À défaut de date certaine au moment de l'aliénation, le mécanisme de la subrogation pourra néanmoins jouer si le preneur démontre une occupation d'au moins six mois. Le nouveau propriétaire disposera toutefois d'une faculté de résiliation anticipée spécifique à cette dernière hypothèse. La protection sera donc quelque peu amoindrie.

Dans le cas d'un bail commercial, le logement principal (accessoire de la location commerciale) est protégé via les règles de la loi sur les baux commerciaux. L'acquisition d'une date certaine constitue ici également un élément déterminant le degré de protection du preneur.

Le preneur occupant un logement dont la mise à disposition serait l'accessoire d'un bail à ferme bénéficie d'un régime plus avantageux de protection en cas de vente du bien loué. Dans ce régime juridique, la protection n'est en effet pas conditionnée par la preuve d'une date certaine du contrat de bail.

Enfin, dans le régime du droit commun du bail (catégorie résiduaire), la protection du preneur dépend également de la preuve d'une date certaine du contrat de bail.

SAMENVATTING

De bescherming van de hoofdverblijfplaats van de huurder in geval van verkoop van het gehuurde gebouw bevindt zich op het kruispunt van de koopovereenkomst en van de huurovereenkomst. Zij vereist het vinden van een evenwicht tussen de belangen van de huurder en die van de nieuwe eigenaar van het gehuurde goed.

De regels die deze aangelegenheid beheersen zijn niet terug te vinden in het juridisch stelsel van de verkoop, maar wel in de verschillende stelsels eigen aan de huurcontracten van onroerende goederen: huur van hoofdverblijfplaats, handelshuur, pacht en huur van het gemeen recht.

Elk huurstelsel heeft zijn eigen regels. De juridische benoeming van het contract is dus van doorslaggevend belang. De bijdrage zal het dus in de eerste plaats hebben over de criteria die het mogelijk maken de kwalificatie van de verschillende huurcontracten te bepalen en pas dan over de verschillende toe te passen voorschriften.

In het geval van huur van hoofdverblijfplaats zal de bescherming van de huurder verzekerd worden door een automatische indeplaatsstelling van de koper in de rechten en verplichtingen van de oorspronkelijke verhuurder wanneer de huur een vaste dagtekening heeft verworven vóór de vervreemding van het verhuurde goed. Bij gebrek aan vaste dagtekening op het tijdstip van de vervreemding, zal het mechanisme van de indeplaatsstelling toch nog in werking kunnen treden indien de huurder bewijst dat hij het goed bewoont sedert minstens zes maanden. De nieuwe eigenaar zal evenwel over de mogelijkheid beschikken om de huur vervroegd op te zeggen die eigen is aan deze laatste hypothese. De bescherming zal dus in enige mate verminderd zijn.

In het geval van een handelshuur is de hoofdverblijfplaats (onderdeel van de handelshuur) beschermd via de wet op de handelshuur. De verwerving van een vaste dagtekening vormt ook hier een doorslaggevend element die de graad van bescherming van de huurder bepaalt.

De huurder die een woning betreft waarvan de terbeschikkingstelling een onderdeel is van een pacht geniet een bescherming die veel gunstiger is in geval van verkoop van het gepachte goed. In dit juridisch stelsel hangt de bescherming inderdaad niet af van het bewijs van een vaste dagtekening van het pachtcontract.

In het stelsel van het gemeen recht van de huur ten slotte (restcategorie) hangt de bescherming van de huurder ook af van het bewijs van een vaste dagtekening van de huurovereenkomst.

1 La présente contribution envisage l'hypothèse de la vente d'un bien immobilier lorsque le bien aliéné est par ailleurs l'objet d'un contrat de bail conclu entre le vendeur et un tiers locataire qui habite tout ou partie du bien loué.

Dans ce cas, comment le droit personnel de jouissance du locataire peut-il être exercé vis-à-vis du nouveau propriétaire du bien loué?

La question est délicate et socialement importante, car le locataire est souvent considéré comme une partie faible et a établi sa résidence dans le bien vendu.

La problématique est à cheval entre le droit de la vente et le droit du bail. Le législateur a fait le choix de régler la question au sein des différents régimes juridiques relatifs au contrat de bail.

Notre propos sera donc logiquement centré sur l'analyse des dispositions du droit du bail consacrées à la question.

2 La vente du bien loué devrait, en principe, être sans effet sur le contrat de bail car les droits de l'acquéreur et du locataire sont d'une nature différente¹. En outre, le principe de la relativité des conventions voudrait que le contrat de bail conclu entre le propriétaire initial (vendeur d'un immeuble) et le preneur ne lie pas le nouveau propriétaire du bien loué (l'acquéreur de cet immeuble).

Au-delà de l'effet externe du contrat, le législateur a toutefois prévu une dérogation à la relativité des effets internes des conventions, en substituant l'acquéreur du bien loué au vendeur de celui-ci². Ce régime de protection particulier a pour corollaire que le contrat de bail se poursuit au-delà de l'aliénation du bien loué, mais avec un nouveau bailleur.

3 Les conditions et la portée de cette forme de protection du preneur varient en fonction de la nature juridique de la relation de louage. Les dispositions légales propres au bail de résidence principale, au bail commercial et au bail à ferme n'envisagent pas la protection du preneur selon des approches rigoureusement identiques. Ces solutions spécifiques se distinguent, en outre, du droit commun du bail à certains égards. La question de la qualification juridique du contrat de bail revêt donc une importance particulière.

4 Après avoir examiné les critères permettant de qualifier le contrat de bail (§ 1^{er}), nous analyserons les règles propres à chacune des catégories de bail: bail de résidence principale (§ 2), bail commercial (§ 3), bail à ferme (§ 4) et, enfin, la catégorie résiduaire du bail de droit commun, visant les situations ne rentrant pas dans l'une des catégories précitées (§ 5).

§ 1^{er}. La détermination du régime juridique applicable

I. Réflexions préliminaires sur la méthode et les critères de la qualification juridique du contrat de bail

5 Par hypothèse, nous envisagerons ici les seules conventions de bail relatives au logement du preneur.

Parmi ces conventions, certaines portent sur des biens dont l'affectation est mixte: résidence principale d'une part, locaux commerciaux, bureaux ou exploitation agricole d'autre part. Le régime juridique applicable variera selon que l'affectation à la résidence principale est la destination première du bien loué ou constitue une destination secondaire.

En effet, si l'affectation à la résidence principale présente un caractère accessoire, le bail sera soumis aux règles régissant l'affectation principale du bien loué³. Conformément à l'adage selon lequel l'accessoire suit le principal, l'article 1^{er}, § 2 de la loi du 20 février 1991 (ci-après, 'la loi sur le bail de résidence principale')⁴ stipule que la section du Code civil contenant les règles relatives aux baux de résidence principale "n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou l'activité du preneur". Le législateur visait ici les contrats dits de conciergerie ainsi que les contrats de mise à disposition d'un logement à titre accessoire par rapport à la location d'un emplacement commercial, d'une exploitation agricole ou de bureaux⁵.

Il convient donc d'analyser en premier lieu les critères d'une qualification de bail de résidence principale, ainsi que son caractère principal ou non (II.). Les qualifications de bail commercial (III.) et de bail à ferme (IV.) seront ensuite abordées. Enfin, il convient de rappeler que les baux n'entrant dans aucune des catégories précitées sont soumis au droit commun du bail (V.).

II. La qualification de bail de résidence principale

6 L'application du régime légal spécifique des baux de résidence principale suppose la réunion de trois conditions cumulatives: un bail de logement (1); l'affectation, à titre principal, du bien à la résidence principale du preneur (2); un accord des parties quant à cette destination du bien loué (3).

1. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Story Publishers, 2007, p. C-II-10-1; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1996, p. 225.

2. P. WÉRY, "L'aliénation du bien loué" in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 462; M. VANWUCK et A. et L. HERVE, "La vente du bien loué: questions spéciales", *Act.dr.* 1994, pp. 522 et s.

3. Y. MERCHERS, "Le bail de résidence principale", *Rép.not.*, T. VIII, Livre 3, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 65, n° 20.

4. Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *MB* 22 février 1991, p. 3.467.

5. Y. MERCHERS, "Le bail de résidence principale", *Rép.not.*, T. VIII, Livre 3, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 65, n° 20.

7 La notion de logement n'est guère discutée. Le législateur a voulu signifier par là que le contrat doit avoir pour objet de conférer au preneur, moyennant le paiement d'un prix, un droit de jouissance d'une habitation pendant un certain temps⁶.

8 Le preneur doit, en outre, affecter le bien loué principalement à sa résidence principale. Cette condition recèle, en réalité, une double exigence, tenant à la destination du bien loué d'une part, et au caractère principal de la destination visée d'autre part.

La notion de 'résidence principale' n'est pas explicitée par la loi, le législateur ayant considéré qu'il s'agissait d'une question de fait et qu'il était préférable de laisser au juge le soin d'apprécier en fonction de tous les éléments pertinents de la cause⁷.

Selon la doctrine, la résidence principale est le logement dans lequel le preneur habite de manière effective et habituelle, et qui est le siège de ses intérêts personnels et familiaux⁸.

On déduit de la notion de résidence principale que le preneur doit nécessairement être une personne physique⁹.

L'affectation à la résidence principale doit, en outre, constituer la destination principale du bien loué. Si le preneur affecte, à titre accessoire, une partie du bien à un usage professionnel (dans le cas d'une profession libérale, par exemple), cela ne fait pas obstacle à l'application du régime spécifique au bail de résidence principale. Par contre, comme indiqué ci-dessus, si le bien n'est affecté à la résidence principale qu'à titre accessoire (bail commercial d'un rez-de-chaussée commercial avec bail de résidence principale accessoire pour l'appartement du premier étage), on sort du champ d'application de la loi sur le bail de résidence principale, l'accessoire suivant le principal (art. 1^{er}, § 2)¹⁰. En cas de doute sur le caractère principal ou accessoire de

l'affectation du bien, une comparaison des valeurs locatives des différents locaux pourrait être effectuée¹¹.

La question de l'affectation à la résidence principale est une question de fait, qui peut donc être établie par toutes voies de droit, témoignages et présomptions compris¹².

Ajoutons que l'affectation doit être continue pendant toute la durée du bail. Dès que le bien cesse d'être affecté à la résidence principale du preneur, le contrat sort du giron des règles relatives aux baux de résidence principale¹³ pour retourner dans le champ d'application des seules règles du droit commun du bail¹⁴.

Au-delà du problème de qualification que pose le changement d'affectation du bien loué, il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 1728 du Code civil, le preneur a l'obligation de respecter la destination convenue, celle-ci ne pouvant être modifiée que de commun accord. Tout manquement à cette obligation est susceptible de justifier la résolution du bail à ses torts. L'article 1729 du Code civil stipule, en effet, que "*si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail*".

III. La qualification de bail commercial

9 En vertu de l'article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux¹⁵ (ci-après, 'la loi sur les baux commerciaux') sont soumis aux règles spécifiques à ce type de baux "(...) *les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement par le preneur ou par un sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public*".

Plusieurs conditions doivent donc être remplies pour qu'un contrat puisse être qualifié de bail commercial. Il faut un contrat de bail portant sur un immeuble affecté principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public. Ici encore, c'est l'affectation principale qui sera déterminante.

Le bien loué doit être affecté à l'exercice d'un commerce de détail (vente au public), que cela soit en matière de vente

6. Y. MERCHERS, "Le bail de résidence principale", *Rép.not.*, T. VIII, Livre 3, Bruxelles, Larcier, 1998, n° 12.

7. Y. NINANE et C. EYBEN, "Le champ d'application de la loi: panorama et incertitudes" in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 62.

8. *Ibid.* Sur la portée de cette notion, voy. spéc. M. DAMBRE et B. HUBEAU, *Woninghuur*, de Anvers, Kluwer, 2002, pp. 124-132. On en déduit notamment que la chambre d'étudiant (kot) n'est, généralement, pas affectée à la résidence principale, sauf circonstances particulières permettant de le justifier (voy., par exemple, Civ. Bruxelles, 8 juin 2005, *JJP* 2007, p. 185). Voy. égal. projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, *Doc.parl.* Ch. repr., sess. ord. 1990-91, n° 1357/1, examen des articles, p. 9 (prenant comme exemples de bien dont la destination naturelle n'est pas la résidence principale du preneur: appartement à la mer, chalet, chambre d'étudiant).

9. Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la Justice par MM. Mayeur et Hermans, *Doc.parl.* Ch. repr., sess. ord. 1990-91, n° 1357/10, discussion des articles, p. 39.

10. Voy. not.: R. DEKKERS, *Handboek Burgerlijk Recht*, Deel III, Troisième édition réalisée par A. VERBEKE, Anvers, Intersentia, 2007, p. 620; J. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS et I. SAMOY, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)", *TPR* 2002, pp. 318-319, n° 299. Pour un exemple, voy. not. Civ. Bruxelles, 13 septembre 2007, *JJP* 2009, p. 390 (bail commercial avec affectation prétendue d'une partie accessoire du bien à la résidence principale du preneur).

11. Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, *Doc.parl.* Ch. repr., sess. ord. 1990-91, n° 1357/1, examen des articles, pp. 9-10.

12. Y. NINANE et C. EYBEN, "Le champ d'application de la loi: panorama et incertitudes" in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 63.

13. Art. 1, § 3 de la loi du 20 février 1991: *La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.*

14. Y. NINANE et C. EYBEN, "Le champ d'application de la loi: panorama et incertitudes" in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 67.

15. *MB* 10 mai 1951.

de produits ou de prestations de services. L'élément décisif réside dans l'offre directe au consommateur, ce qui exclut les intermédiaires tels les grossistes¹⁶. Cette affectation doit être principale par rapport aux locaux loués ainsi que par rapport à l'activité du preneur¹⁷.

10 Précisons, enfin, que les parties peuvent décider de soumettre aux règles régissant les baux commerciaux un contrat de bail ne répondant pas aux exigences précitées¹⁸. Si le bien est, en réalité, affecté à la résidence principale du preneur, la seule insertion d'une clause de style renvoyant à la loi sur les baux commerciaux ne pourra toutefois suffire à écarter l'application de la loi sur le bail de résidence principale¹⁹. Il conviendra, en effet, de remplir la double exigence impérative énoncée à l'article 1^{er}, § 1^{er} de la loi sur le bail de résidence principale: une justification expresse et sérieuse du rejet de l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur, au regard notamment de la destination naturelle des lieux; l'indication de la résidence principale du preneur pendant la durée du bail.

IV. La qualification de bail à ferme

11 Sont couverts par la loi du 4 novembre 1969 sur les baux à ferme (ci-après, 'la loi sur les baux à ferme')²⁰ *"les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture"*²¹.

Le bien (immeuble) loué doit être affecté principalement à l'exploitation agricole du preneur. Par exploitation agricole, la loi entend *"l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente"*²².

Le caractère principal de l'affectation ne concerne que le bien loué, les activités du preneur pouvant n'être qu'accessoires dans son chef²³.

V. La catégorie résiduaire du bail de droit commun

12 Pour les baux ne répondant pas aux qualifications de bail de résidence principale, bail commercial ou bail à ferme, il convient de s'en référer aux seules règles du droit commun du bail, à savoir les dispositions des articles 1714 à 1762bis du Code civil.

§ 2. La protection du logement soumis au régime juridique du bail de résidence principale

13 Par rapport au droit commun du bail, le législateur a souhaité renforcer la protection du preneur lorsque celui-ci affecte le bien loué à sa résidence principale. La volonté du législateur a été d'éviter que la vente du bien loué ait une incidence sur les droits du preneur²⁴.

L'article 9 de la loi sur le bail de résidence principale stipule que l'acquéreur du bien loué est subrogé aux droits et obligations du bailleur originaire à la date de la passation de l'acte authentique de vente du bien loué. Cette formulation signifie que le contrat de bail est cédé dans tous ses aspects (dettes aussi bien que créances) à l'acquéreur du bien loué²⁵.

Ce régime de protection du preneur est partiellement atténué lorsque le bail n'a pas acquis date certaine au jour de la vente du bien loué. Dans l'analyse de ce régime spécifique, il convient donc d'opérer une distinction fondée sur le critère de la date certaine du contrat de bail.

I. Le bail ayant acquis date certaine avant l'aliénation du bien loué

14 Lorsque le contrat de bail a date certaine avant le jour de l'aliénation du bien loué²⁶, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur originaire dès le jour de la passation de l'acte authentique d'aliénation. Le mécanisme ne joue que pour les droits tirés du contrat de bail initial (et donc pas pour les éventuels droits ou obligations trouvant leur source dans d'autres actes ou faits)²⁷.

La protection ainsi mise en place s'applique pour tout type de mutation, que cela soit entre vifs ou pour cause de décès²⁸.

16. J.-M. LETIER, "Le champ d'application de la loi" in *Le bail commercial*, Bruxelles, la Charte, 2008, p. 15.
 17. J. T'KINT et M. GODHAIRD, "Le bail commercial", *Rép.not.*, T. VIII, Livre 4, Bruxelles, Larcier, 1990, n° 9 et n° 10. Voy. aussi J.-M. LETIER, "Le champ d'application de la loi" in *Le bail commercial*, Bruxelles, la Charte, 2008, p. 15 (soulignant que lorsque l'activité s'adresse à la fois à des autres vendeurs et à des consommateurs finaux, il conviendra d'examiner quelle est l'activité principale).
 18. J. T'KINT et M. GODHAIRD, "Le bail commercial", *Rép.not.*, T. VIII, Livre 4, Bruxelles, Larcier, 1990, pp. 74-75.
 19. Y. NINANE et C. EYBEN, "Le champ d'application de la loi: panorama et incertitudes" in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 73-74.
 20. MB 25 novembre 1969.
 21. Art. 1^{er}, 1^o.
 22. Art. 1^{er}, 1^o, al. 2.
 23. V. et P. RENIER, "Le bail à ferme", *Rép.not.*, T. VIII, Livre 2, Bruxelles, Larcier, 1992, p. 129, n° 30.

24. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1996, p. 227.
 25. M.-H. MIGNON-GILLIS, "L'article 9 de la loi du 20 février 1991" in M. FONTAINE et P. JADOUL, *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Bruxelles, Académia-Bruylant, 1991, p. 184.
 26. Si le bail acquiert date certaine le jour même de la vente, le preneur ne pourra revendiquer le bénéfice du régime le plus protecteur, mais devra se contenter du régime subsidiaire, moins favorable. En ce sens, voy. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Story Publishers, 2007, p. C-II-10-5.
 27. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1996, p. 237.
 28. P.-A. FORIERS, "Etat du bien loué et bail à la rénovation. Loyer et charges. Garantie locative. Cession, sous-location et transmission du bien loué" in *Baux à loyer, bail de résidence principale et droit commun*, Bruxelles, la Charte, 1991, p. 114; M. VANWICK-ALEXANDRE, "Transmission du bien loué" in *Baux à loyer, bail de résidence principale et droit commun*, Bruxelles, la Charte, 1991, pp. 139-140.

15 Afin d'acquiescer date certaine, conformément à l'article 1328 du Code civil, le bail doit être constaté dans un acte authentique ou être enregistré²⁹. Cette exigence probatoire renvoie à la question de la portée de l'obligation d'enregistrement du contrat de bail de résidence principale.

16 La loi-programme du 27 décembre 2006 (I)³⁰ met à charge du bailleur l'obligation d'enregistrer le bail de résidence principale.

L'enregistrement devient, par ailleurs, gratuit et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la signature du contrat.

La loi précitée insère un nouvel article 5bis dans la loi sur le bail de résidence principale, libellé en ces termes: *"L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge."*³¹.

Le système mis en place est particulier. Si l'obligation d'enregistrement est à charge du bailleur, l'enregistrement du bail bénéficie au preneur du fait qu'il permet la subrogation entre le bailleur originaire et le nouveau propriétaire du bien loué en cas d'aliénation de ce bien.

Le fait que la loi mette à charge du seul bailleur cette obligation autorise-t-elle encore le preneur à procéder volontairement à l'enregistrement (même s'il n'y est plus légalement tenu)? La question présente un intérêt pratique non négligeable, compte tenu de la protection offerte en cas d'aliénation du bien loué. Par application de l'article 1236 du Code civil, la réponse doit être affirmative: le preneur est en effet clairement intéressé à l'exécution de l'obligation et peut donc parfaitement procéder à l'enregistrement du bail lui-même³².

17 La sanction du non-respect de cette obligation est dissuasive, mais quelque peu paradoxale. L'article 3, § 5 de la loi sur le bail de résidence principale est complété comme suit: *"Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1^{er} que l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne sont pas d'application."* Dans la pratique, cela signifie qu'à l'échéance d'un délai de deux

mois³³, le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, sans préavis ni indemnité. Si le bail est enregistré tardivement et qu'un congé a été donné entre-temps, ce congé est valablement donné et sort pleinement ses effets. Le bailleur ne pourra donc pas exiger le respect du délai de préavis ni le paiement d'une indemnité³⁴. Pour sanctionner le non-respect d'une formalité qui vise à assurer la continuité des droits et donc la stabilité de la situation du preneur, on offre à ce dernier une faculté de résiliation particulière...

Ce régime de sanction ne s'appliquerait pas aux baux de courte durée, dans la mesure où l'article 3, § 6 exclut expressément l'application des dispositions du § 5 (contenant l'énoncé de cette sanction particulière)³⁵. Une analyse littérale du texte (clair) de la loi ne peut que mener à une telle conclusion. On peut cependant se demander si, en l'espèce, il ne s'agit pas d'une maladresse rédactionnelle du législateur dans l'expression de sa volonté³⁶.

Pourrait-on corriger les carences de rédaction de la loi en interprétant les dispositions litigieuses par rapport à leur *ratio legis*? La question est délicate et renvoie à un double débat.

Débat sur le rôle du juge dans l'application de la loi, tout d'abord: est-ce son rôle de remédier aux défauts du travail législatif? Celui-ci déborde toutefois notre propos³⁷.

Débat sur l'utilisation des travaux préparatoires dans l'interprétation de la loi, ensuite. L'utilisation des travaux parlementaires à des fins interprétatives n'est admise qu'avec réticence³⁸. L'élaboration d'un texte passe en effet souvent par de longues discussions au cours desquelles il est fréquent d'évoquer des idées contradictoires³⁹. Le recours aux travaux parlementaires n'est légitime que lorsqu'il a pour objectif de reconstituer l'intention historique du législateur⁴⁰, en établissant les éléments clés du contexte factuel de l'adoption de

29. Art. 1328 du Code civil: *"Les actes sous seing privé n'ont de date contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellé ou d'inventaire."*

30. Loi-programme (I) du 27 décembre 2006, MB 28 décembre 2006.

31. Le syndicat national des propriétaires a introduit devant la Cour constitutionnelle un recours en annulation contre cette nouvelle obligation à charge du bailleur. Par un arrêt du 27 mai 2008, la Cour constitutionnelle a rejeté le recours. Voy. C.Const., 27 mai 2008, arrêt n° 84/2008, RG n° 4250.

32. En ce sens, N. BERNARD, "Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre)", JT 2007, p. 235.

33. Délai dans lequel le bailleur est censé procéder à l'enregistrement. Le délai court à compter de la date de signature du contrat de bail.

34. B. LOUVEAUX, "Les modifications législatives de 2006-2007 en matière de baux", RRD 2007, p. 130. Dans le même sens, voy.: A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", RW 2007-08, p. 302; A. COPPENS, "De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract", RW 2006-07, p. 1098.

35. En ce sens, voy.: N. BERNARD, "Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre)", JT 2007, p. 236; A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", RW 2007-08, p. 302; A. COPPENS, "De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract", RW 2006-07, p. 1098.

36. Soulevant l'ambiguïté sur la portée de la loi à cet égard, voy. N. BERNARD, "Le bail à loyer en 2009: à la croisée des chemins" in *Le bail, actualités et dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, pp. 14 et 15.

37. A ce propos, voy. spéc. P. MARTENS, "Mais où s'arrêteront les juges?" in *Liber Amicorum Paul Delnoy*, Bruxelles, Larquier, 2005, pp. 975 et s.

38. En ce sens, voy.: X. DIJON, *Méthodologie juridique. L'application de la norme*, Bruxelles, E.Story-Scientia, 1990, p. 54; F. OST et M. VAN DE KERCHOVE, *Entre la lettre et l'esprit. Les directives d'interprétation en droit*, Bruxelles, Bruylant, 1989, p. 101.

39. X. DIJON, *Méthodologie juridique. L'application de la norme*, Bruxelles, E.Story-Scientia, 1990, p. 58 (soulignant la difficulté de discerner une volonté unique du législateur).

40. F. GÉNY, *Méthodes d'interprétation et sources en droit privé positif*, 2^{ème} éd., Paris, LGDJ, 1954, pp. 289-292.

la loi⁴¹. Doivent donc être écartés du débat interprétatif les éléments préparatoires qui n'expriment pas l'intention des auteurs de la loi⁴², le concours des volontés engagées dans la formulation de la loi⁴³. Il est donc abusif de chercher parmi les discussions "*quelques lambeaux de phrases propres à confirmer l'opinion de l'interprète*", car "*l'intention du législateur ne peut manifestement pas se chercher dans les opinions de quelques-uns de ceux qui prirent part à l'élaboration de la loi*"⁴⁴. L'interprétation téléologique constitue donc un instrument à manier avec prudence. Il convient d'être d'autant plus réservé qu'en l'espèce l'intention du législateur n'est pas exprimée d'une manière limpide⁴⁵.

Cette possibilité d'interprétation téléologique de la loi-programme a été balayée par la Cour constitutionnelle, dans un arrêt du 9 juillet 2009, qui met en lumière les risques liés à un tel procédé d'interprétation de la loi⁴⁶. L'intention du législateur de 2006 nous semblait (relativement) claire quant à son orientation en faveur du preneur: favoriser l'enregistrement d'un plus grand nombre de baux pour assurer une meilleure protection des preneurs⁴⁷. En toute logique, cela devrait justifier d'étendre le régime de sanction aux baux de courte durée. La Cour fait toutefois une lecture différente de la volonté du législateur, ou, en tout cas, en tire des conséquences différentes. Dans sa réponse à la question préjudicielle posée, elle estime en effet que la différence de traitement induite par une interprétation littérale des dispositions litigieuses⁴⁸ est raisonnablement justifiée car elle se fonde sur le critère de la durée du bail sur lequel repose l'économie du régime juridique du bail de résidence principale.

La position de la Cour est discutable. Le but du législateur de 2006 était de renforcer la protection du preneur, comme la Cour le relève par ailleurs. L'on ne voit dès lors pas pourquoi le preneur engagé dans un contrat de courte durée de-

vrait bénéficier de moins d'égards. Certes, le régime du bail de résidence principale prévoit que le bail de courte durée ne peut être résilié avant terme, mais cela ne concerne que les résiliations sans motif. En l'espèce, il s'agit d'une faculté de résiliation d'une nature particulière, car elle constitue l'instrument de sanction de l'obligation d'enregistrement imposée au seul bailleur. Il nous semble donc que l'argument de l'intangibilité du bail de courte durée ne peut être invoqué ici. Au contraire, afin d'assurer une protection satisfaisante du preneur⁴⁹, la sanction s'imposerait *a fortiori* dans le cas du bail de courte durée, car le preneur ne bénéficie d'aucune autre faculté de résiliation légale. La position de la Cour constitutionnelle ne prend par ailleurs pas suffisamment en considération les autres objectifs du législateur, et en particulier celui de permettre un meilleur accès aux informations relatives au marché locatif⁵⁰. L'arrêt de la Cour constitue un élément important, mais devrait inciter à la réflexion sur une éventuelle modification législative visant à corriger les effets d'une telle interprétation.

18 Plus fondamentalement, l'on peut s'interroger sur l'objet de l'obligation d'enregistrement du bail de résidence principale au regard des nouvelles exigences posées par le législateur quant au contenu de ce type de convention.

La loi-programme du 25 avril 2007⁵¹ remplace l'article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er} du Code civil par la disposition suivante: "*Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit au sens de l'article 1^{er} bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 et sera également soumis à enregistrement.*"

Dans son avis n° 41.690/2 sur le texte de l'avant-projet de loi⁵², le Conseil d'État s'interrogeait sur l'utilité de cette modification, dans la mesure où, selon le représentant de la ministre, les conséquences d'un manquement à cette obligation demeurerait celles attachées jusqu'ici à l'absence d'état des lieux: la possibilité de saisir le juge de paix territorialement compétent afin de solliciter la désignation d'un expert pour procéder à cet état des lieux (art. 1730, § 1^{er}, al. 2)⁵³.

41. P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, Centre de Recherche en droit public de la Faculté de Droit de l'Université de Montréal, 2^{ème} éd., Cowansville, Éditions Yvon Blays, 1990, p. 417.

42. P. VANDER EYCKEN, *Méthode positive de l'interprétation juridique*, Bruxelles, Librairie Falk Fils, Paris, Félix Alcan, 1907, p. 138.

43. X. DIJON, *Méthodologie juridique. L'application de la norme*, Bruxelles, E.Story-Scientia, 1990, p. 59.

44. P. VANDER EYCKEN, *Méthode positive de l'interprétation juridique*, Bruxelles, Librairie Falk Fils, Paris, Félix Alcan, 1907, p. 143. Voy. aussi: P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, Centre de Recherche en droit public de la Faculté de Droit de l'Université de Montréal, 2^{ème} éd., Cowansville, Éditions Yvon Blays, 1990, pp. 417-418; X. DIJON, *Méthodologie juridique. L'application de la norme*, Bruxelles, E.Story-Scientia, 1990, p. 59.

45. En ce sens, cf. F. GÉNY, *Méthodes d'interprétation et sources en droit privé positif*, 2^{ème} éd., Paris, LGDJ, 1954, p. 295; P. VANDER EYCKEN, *Méthode positive de l'interprétation juridique*, Bruxelles, Librairie Falk Fils, Paris, Félix Alcan, 1907, pp. 142-143. A propos de l'interprétation téléologique, voy. F. OST et M. VAN DE KERCHOVE, "L'interprétation téléologique: un objectif clair et distinct?" in *Le recours aux objectifs de la loi dans son application*, Association internationale de méthodologie juridique, travaux préparatoires du congrès des 10-12 septembre 1990, vol. I, Bruxelles, E.Story-Scientia, 1990, pp. 303-324.

46. C.const., 9 juillet 2009, n° 109/2009, *RGDC* 2009, p. 484.

47. L'arrêt de la Cour constitutionnelle relève d'ailleurs que le but de la loi est de "(...) accroître le nombre de baux présentés à l'enregistrement et offrir ainsi une meilleure protection aux preneurs" (point B.3., p. 7).

48. Interprétation conduisant à exclure les baux de courte durée de la sanction insérée à l'art. 3, § 5 de la loi sur le bail de résidence principale.

49. Et puisque l'octroi d'une faculté de résiliation constitue l'outil choisi par le législateur pour assurer cette protection du preneur.

50. À ce propos et pour une analyse critique de cet arrêt, voy. A. CRUQUENAIRE, "La sanction du défaut d'enregistrement du bail de résidence principale", *RGDC* 2009, pp. 488 et s.

51. Loi portant des dispositions diverses (IV), *MB* 8 mai 2007, p. 25.122.

52. Projet de loi portant des dispositions en matière de logement, avis du Conseil d'État, *Doc.parl.* Ch. repr., sess. ord. 2006-07, n° 2874/001, p. 18.

53. À noter que le législateur a omis de toiletter le texte de l'al. 2, car celui-ci autorise le recours au juge à l'expiration du délai d'un mois ou de quinze jours selon le cas, alors que l'hypothèse d'un délai de quinzaine (précédemment envisagée à l'al. 1^{er}) a été supprimée. Il faut donc lire le second alinéa comme se référant exclusivement à un délai d'un mois.

Il convient, toutefois, d'observer que le texte adopté lie cette obligation à celle de l'enregistrement du bail, en imposant que l'état des lieux soit annexé au bail écrit à enregistrer. La sanction pourrait, dès lors, être – indirectement – plus dissuasive pour le bailleur: le défaut d'état des lieux empêche de remplir pleinement l'obligation d'enregistrement du contrat de bail, dans la mesure où cette obligation vise tant le contrat que l'état des lieux (annexe à celui-ci). La sanction attachée au non-respect de l'obligation d'enregistrement s'appliquera donc ici aussi.

19 Le lien introduit par le législateur entre le contrat de bail en tant que tel et son annexe obligatoire que constitue l'état des lieux pose la question de la portée de l'obligation d'enregistrement au regard du droit de la preuve: est-il nécessaire, afin de conférer date certaine au contrat de bail, de procéder à l'enregistrement du contrat et de son annexe obligatoire ou est-ce que l'enregistrement du seul contrat pourrait suffire⁵⁴?

À première vue, l'obligation d'enregistrement doit être considérée comme étendue aux annexes obligatoires du contrat de bail de résidence principale. En effet, le législateur a explicitement précisé, dans le nouveau libellé de l'article 1730 du Code civil, que l'état des lieux doit obligatoirement être annexé au contrat et est soumis à l'enregistrement. L'on devrait donc lire l'article 1328 dans le contexte du contrat de bail de résidence principale comme prescrivant l'enregistrement du contrat de bail tel qu'il est défini par les règles régissant le bail de résidence principale, à savoir: le contrat (en tant que tel) et ses annexes obligatoires. En l'absence de l'une des annexes exigées par la loi, l'acte constatant le contrat de bail de résidence principale n'est pas dûment enregistré et n'acquiert donc pas date certaine vis-à-vis des tiers.

Cette conclusion, fondée sur une lecture combinée des différents textes, ne résiste toutefois pas à l'analyse, pour un double motif.

D'une part, il ressort clairement des travaux préparatoires que la loi du 25 avril 2007 poursuivait principalement deux objectifs: la recherche d'un meilleur équilibre entre les droits et obligations des parties au contrat de bail d'une part, et la promotion de l'accès au logement pour les familles à revenus modestes d'autre part⁵⁵. Il serait, dès lors,

contraire à la *ratio legis* des nouvelles exigences de forme (annexes obligatoires) de pénaliser (lourdement) le preneur en le privant de la protection conférée par le mécanisme de subrogation légale lorsque tout ou partie des annexes obligatoires n'ont pas été enregistrées, mais que le contrat l'a été. Le législateur n'a certainement pas voulu prescrire une telle solution et il conviendrait donc d'écarter cette lecture des dispositions légales, même si celle-ci pourrait s'appuyer sur leur libellé *a priori* non équivoque.

D'autre part, l'exigence de date certaine formulée à l'article 1743 du Code civil et reprise à l'article 9 de la loi sur le bail de résidence principale vise à protéger l'acquéreur contre les risques de fraude consistant pour le vendeur à conclure un contrat de bail antidaté après avoir procédé à l'aliénation du bien⁵⁶. Cela s'inscrit d'ailleurs parfaitement dans la logique de la disposition de l'article 1328 du Code civil, en vertu de laquelle les actes sous seing privé font foi à l'égard des tiers sauf en ce qui concerne la date, qui n'acquiert force probante qu'à partir du moment où elle devient certaine en vertu des principes énoncés par cette règle⁵⁷. L'on ne perçoit pas en quoi la circonstance qu'un état des lieux ferait défaut lors de l'enregistrement affaiblirait la protection de l'acquéreur du bien loué contre les éventuelles fraudes du vendeur. L'absence de l'une ou l'autre des annexes obligatoires ne permet donc pas de justifier que l'on prive le contrat de bail enregistré de sa date certaine et, partant, le preneur de la protection conférée par l'article 9 de la loi sur le bail de résidence principale.

20 À partir de la date de passation de l'acte authentique d'aliénation, l'acquéreur est donc seul tenu par toutes les obligations stipulées par le contrat de bail à charge du bailleur. Il ne pourra mettre fin au contrat de bail que dans le respect des règles énoncées à l'article 3 de la loi sur le bail de résidence principale. Le bail se poursuit, ce qui implique, par exemple, que la durée s'appréciera en prenant en compte la date initiale du bail et non la date de vente⁵⁸.

La subrogation n'est, cependant, pas rétroactive. Cela signifie donc que l'acquéreur n'est créancier ou débiteur qu'en rapport aux obligations qui deviennent exigibles après la vente⁵⁹. Il ne peut, par exemple, se prévaloir des manquements du preneur qui seraient antérieurs à la passation de l'acte authentique, afin de solliciter la résolution du

54. La même question pourrait être posée au regard des autres annexes imposées par l'art. 2 (texte de l'AR du 8 juillet 1997 et annexe-type explicitant les normes de salubrité et vulgarisant les principales règles du bail de résidence principale: AR du 4 mai 2007, *MB* 31 mai 2007). Le législateur n'a toutefois pas manifesté sa volonté quant à un enregistrement obligatoire. Le texte de la loi est muet et la sanction de l'absence de ces annexes n'a pas été évoquée lors des travaux parlementaires. La réponse devrait donc être négative dans ce cas, même si l'on peut regretter qu'aucune réponse claire n'y ait été apportée. En faveur d'une sanction dans ce cas aussi, mais relevant qu'en l'absence de disposition expresse dans la loi, cela n'est *a priori* pas envisageable, voy. N. BERNARD, "Le bail à loyer en 2009: à la croisée des chemins" in *Le bail, actualités et dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, pp. 37-38.

55. Projet de loi portant des dispositions diverses (IV), rapport fait au nom de la Commission de la Justice par M. Willems et Mme Zrihen, *Doc.parl.* Sénat, sess. ord. 2006-07, n° 3-2121/4, p. 6.

56. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, T. IV: les principaux contrats (1^{ère} partie), 3^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1972, pp. 786-788, n° 764.

57. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, T. III: les obligations (seconde partie), 3^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1967, p. 767, n° 749.

58. M.-H. MIGNON-GILLIS, "La transmission du bien loué" in *Le bail de résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Bruxelles, la Charte, 1996, p. 283.

59. Cass., 29 février 1980, *Pas.* 1980, I, p. 808. En ce sens, voy. égal. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, "Le louage de choses: les baux en général", 2^{ème} éd. sous la direction de J. VAN KERCKHOVE, in *Les Nouvelles*, Bruxelles, Larcier, 2002, p. 390.

bail aux torts du preneur⁶⁰. L'acquéreur est, par contre, tenu des obligations dont l'exécution peut être réclamée après la vente même lorsqu'elles constituent les suites d'un problème antérieur, tel que l'état du bien loué, par exemple⁶¹. À l'inverse, à la fin du bail, le nouveau bailleur peut solliciter la réparation de l'ensemble des dégâts locatifs (sur le fondement de l'obligation de restitution), même si ces dégâts sont pour partie antérieurs à l'aliénation du bien loué⁶².

21 Si le contrat de bail comporte une clause autorisant la résiliation anticipée en cas d'aliénation, celle-ci est réputée non écrite⁶³. Une telle clause conserve néanmoins un intérêt pratique. En effet, si l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur venait à cesser en cours de bail, le contrat serait soumis au droit commun, ce qui permettrait alors à l'acquéreur de se prévaloir de la clause de résiliation, conformément à l'article 1743 du Code civil⁶⁴.

II. Le bail n'ayant pas date certaine au jour de l'aliénation du bien loué

22 Lorsque le contrat de bail n'a pas acquis date certaine avant le jour de l'aliénation du bien loué, la loi sur le bail de résidence principale octroie une protection limitée au preneur qui peut justifier d'une occupation d'au moins six mois⁶⁵.

23 Cette protection atténuée suppose que le preneur soit en mesure d'établir – par toutes voies de droit⁶⁶ – une occupation d'au moins six mois à compter du jour de l'aliénation du bien loué⁶⁷.

Le législateur vise comme point de référence le moment où l'aliénation acquiert date certaine, c'est-à-dire soit le moment de la passation de l'acte authentique d'aliénation, soit le moment où le compromis de vente portant transfert du droit de propriété est enregistré⁶⁸.

Ce qui compte, en outre, c'est l'occupation effective du bien loué en tant que résidence principale, indépendamment de la date de conclusion ou d'entrée en vigueur du bail⁶⁹.

24 Le principe de la subrogation légale demeure, ce qui signifie que l'acquéreur du bien loué poursuit donc l'exécution du contrat de bail dans tous ses aspects.

La protection légale est cependant moindre, dans la mesure où l'article 9 de la loi sur le bail de résidence principale confère à l'acquéreur une faculté de résiliation particulière. L'acquéreur peut en effet "*mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, § 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété*" (art. 9, al. 2).

25 L'acquéreur dispose ainsi d'une faculté de résiliation pour occupation personnelle (art. 3, § 2), pour travaux (art. 3, § 3) ou sans motif mais moyennant le cas échéant indemnité (art. 3, § 4). Cette faculté expire cependant à l'échéance d'un délai de trois mois à compter de la passation de l'acte authentique de vente du bien loué. Le congé, qui est raccourci à trois mois⁷⁰, doit donc être donné avant l'échéance de ce délai, sans qu'il faille avoir égard à la date d'expiration du triennat en cours⁷¹.

Les autres exigences stipulées à l'article 3 de la loi sur le bail de résidence principale demeurent, par contre, d'application: bénéficiaires du congé pour occupation personnelle, délai et durée de l'occupation personnelle, nature et importance des travaux, délais d'exécution, indemnité en cas de non-respect des conditions, indemnité due au preneur en cas de congé sans motif.

Dans l'hypothèse du congé sans motif, une difficulté surgit lorsque le congé est donné en cours de troisième triennat: est-ce qu'aucune indemnité ne serait due dans ce cas? L'article 3, § 4 de la loi sur le bail de résidence principale n'envisage, en effet, que la résiliation à la fin des premier et deuxième triennats. Par analogie avec le régime des baux de longue durée⁷², certains auteurs prônent l'application d'une indemnité de trois mois de loyer⁷³.

26 Le sort des baux de courte durée est, par ailleurs, incertain. En effet, l'article 9, alinéa 2 prévoit le principe de la subrogation légale en cas d'occupation de six mois au

60. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Story Publishers, 2007, pp. C-II-10-6 et 7.

61. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1996, p. 238.

62. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, "Examen de jurisprudence. Les contrats spéciaux (1976 à 1980)", *RCJB* 1985, pp. 320-321. Dans le même sens, voy. P. WÉRY, "L'aliénation du bien loué" in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 474, n° 21.

63. Art. 9, al. 1^{er} de la loi sur le bail de résidence principale.

64. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Story Publishers, 2007, pp. C-II-10-7.

65. Certains auteurs parlent de 'semi-protection'. Voy. J. VANKERCKHOVE et G. ROMMEL, "Lois des 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *JT* 1991, pp. 321 et s.

66. J. VANKERCKHOVE et G. ROMMEL, "Lois des 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *JT* 1991, p. 336.

67. Art. 9, al. 2 de la loi sur le bail de résidence principale.

68. En ce sens, voy. not. M. VAN MOLLE et M.-H. MIGNON-GILLIS, "Transmission du bien loué" in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 399-403 et p. 415, n° 47; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1996, pp. 232-235. *Contra*, voy. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Story Publishers, 2007, p. C-II-10-8 (se référant à la seule date de passation de l'acte authentique).

69. M. VAN MOLLE et M.-H. MIGNON-GILLIS, "Transmission du bien loué" in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 396.

70. Et non de 6 mois comme stipulé dans les dispositions de l'art. 3 de la loi sur le bail de résidence principale.

71. En vertu de l'art. 3 de la loi sur le bail de résidence principale, le congé donné par le bailleur ne peut expirer qu'à la fin d'un triennat.

72. Art. 3, § 7, al. 4 de la loi sur le bail de résidence principale.

73. Voy. en ce sens: M. VAN MOLLE et M.-H. MIGNON-GILLIS, "Transmission du bien loué" in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 420-421; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1996, pp. 244-245.

moins, en ajoutant que “dans ce cas, l’acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, **pour les motifs et dans les conditions visés à l’article 3, § 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l’acte authentique constatant la mutation de la propriété**”⁷⁴. Or, ces dispositions ne concernent que le bail de neuf ans, à l’exclusion du bail de courte durée.

Certains commentateurs en ont donc déduit que la faculté de résiliation n’est offerte à l’acquéreur que dans la seule hypothèse d’un bail de neuf ans, car le législateur n’a pas visé l’article 3, § 6 de la loi sur le bail de résidence principale⁷⁵. Cette position pourrait, dans une certaine mesure, s’appuyer sur les travaux préparatoires de la loi de 1991, car il y est souligné que l’acquéreur se voit offrir une faculté de résiliation anticipée calquée sur les facultés de résiliation ouvertes au bailleur originaire dont il ‘prend la place’⁷⁶.

À l’inverse, d’autres auteurs estiment que la loi n’opère aucune distinction, en manière telle qu’il n’y a pas de raison d’écarter la subrogation légale ni la faculté de résiliation qui y est liée dans le cas de baux de courte durée⁷⁷.

Cette seconde thèse nous paraît plus convaincante, car, dans la recherche d’un équilibre entre les droits et intérêts des parties en présence (acquéreur et locataire), le législateur a souhaité que la faculté de résiliation anticipée offerte à l’acquéreur par l’article 9 ne soit pas limitée à la fin du triennat en cours. Il ne serait, dès lors, pas cohérent de contraindre l’acquéreur à attendre la fin de la période contractuelle en cours dans le cas d’un bail de courte durée. Les attentes légitimes du preneur quant à la stabilité de sa situation sont moindres en matière de bail de courte durée et il n’est pas opportun

d’y accorder une protection accrue par rapport aux attentes du preneur engagé dans un contrat de neuf ans. Il convient, en outre, de rappeler que la faculté de résiliation offerte à l’acquéreur par l’article 9, alinéa 2 de la loi sur le bail de résidence principale constitue la contrepartie de la suppression (par rapport au régime de droit commun) de l’exigence d’un enregistrement du bail pour pouvoir bénéficier de la subrogation légale entre bailleur originaire et acquéreur du bien loué. L’acquéreur se voit donc offrir une faculté de résiliation ‘plus favorable’ que celles reconnues au bailleur originaire⁷⁸. Dans la mesure où le législateur a souhaité conférer à l’acquéreur une faculté de résiliation particulière, il n’y a pas lieu de cantonner celle-ci aux baux de neuf ans⁷⁹.

Le législateur de 1991 a d’ailleurs clairement exprimé sa volonté de faire de la réglementation de la durée du bail (dans tous ses aspects) la pierre angulaire de la réforme du bail⁸⁰. Les faveurs du législateur vont donc dans le sens d’une protection maximale du preneur dans le cadre des contrats de neuf ans. La Cour constitutionnelle l’a rappelé récemment lorsqu’elle s’est prononcée à propos de la sanction du défaut d’enregistrement du bail dans le délai légal, en soulignant que la différence de traitement favorable au preneur engagé dans un bail de neuf ans était raisonnablement justifiée au regard du critère de la durée du bail qui constitue un élément clé dans l’économie du régime du bail de résidence principale⁸¹. Pourquoi alors vouloir limiter aux baux de neuf ans la faculté de résiliation particulière offerte à l’acquéreur du bien loué par l’article 9, alinéa 2 de la loi sur le bail de résidence principale?

27 Par ailleurs, il n’est pas inutile de rappeler que le preneur pourrait, le cas échéant, se prévaloir d’une clause d’entretien du bail stipulée dans l’acte d’aliénation du bien loué⁸². Dans ce cas, l’acquéreur ne pourrait invoquer la faculté de résiliation prévue à l’article 9, alinéa 2 de la loi sur le bail de résidence principale car la subrogation trouve sa

74. Souligné par l’auteur.

75. En ce sens, voy.: L. ROUSSEAU, “La vente du bien loué” in *Baux: actualité législative et jurisprudentielle*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 250-251; M. DAMBRE et B. HUBEAU, *Woninghuur*, Anvers, Kluwer, 2002, pp. 478-479, n° 1218 (insistant sur le fait que la solution est conforme à la volonté du législateur de faire du bail de courte durée un bail ‘à l’essai’ sans faculté de résiliation anticipée); M.-H. MIGNON-GILLIS, “La transmission du bien loué” in *Le bail de résidence principale. 5 ans d’application de la loi du 20 février 1991*, Bruxelles, la Charte, 1996, p. 289 (se référant à une doctrine majoritaire); J.-L. LEDOUX et B. CAMBIER, “Saisie immobilière et opposabilité des baux”, *Rev.not.b.* 1992, p. 574; J. VANKERCKHOVE et G. ROMMEL, “Lois des 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer”, *JT* 1991, p. 336; M. VANWUICK-ALEXANDRE, “Transmission du bien loué” in *Baux à loyer, bail de résidence principale et droit commun*, Bruxelles, la Charte, 1991, p. 147.

76. Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, *Doc.parl.* Ch. repr., sess. ord. 1990-91, n° 1357/1, développements, p. 6; projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, *Doc.parl.* Ch. repr., sess. ord. 1990-91, n° 1357/1, examen des articles, pp. 23-24.

77. En ce sens, voy.: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1996, pp. 250-251, n° 310 (indiquant que la référence aux § 2 à 4 de l’art. 3 de la loi sur le bail de résidence principale vise seulement à préciser les motifs et conditions du congé et nullement à exclure les baux de courte et longue durée); P.-A. FORIERS, “Etat du bien loué et bail à la rénovation. Loyer et charges. Garantie locative. Cession, sous-location et transmission du bien loué” in *Baux à loyer, bail de résidence principale et droit commun*, Bruxelles, la Charte, 1991, p. 113.

78. Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la Justice par MM. Mayeur et Hermans, *Doc.parl.* Ch. repr., sess. ord. 1990-91, n° 1357/10, exposé introductif du vice-premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes, p. 5.

79. Le seul argument logique qui pourrait plaider en faveur de cette interprétation serait que le législateur aurait voulu, en prévoyant un régime moins favorable à l’acquéreur dans les baux de courte durée, inciter les bailleurs à privilégier les baux de neuf ans. Nous n’avons cependant pu identifier aucun élément des travaux préparatoires qui le confirmerait.

80. Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, *Doc.parl.* Ch. repr., sess. ord. 1990-91, n° 1357/1, développements, pp. 2-5 (l’allongement de la durée du bail est présentée comme un outil permettant de concilier les besoins des preneurs – parties faibles – et les intérêts légitimes des bailleurs).

81. C.const., 9 juillet 2009, arrêt n° 109/2009, disponible sur le site web officiel de la Cour, à l’adresse www.courconstitutionnelle.be. Si le raisonnement de la Cour est critiquable au regard des objectifs poursuivis par le législateur de 2006, l’argument devrait, par contre, pouvoir être invoqué ici. Voy. nos précédents développements sur la portée de cet arrêt, n° 17.

82. M. VAN MOLLE et M.-H. MIGNON-GILLIS, “Transmission du bien loué” in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 451-458.

source dans la volonté des parties à l'acte de vente, et non dans la disposition légale précitée⁸³.

À l'inverse, une clause du bail autorisant spécifiquement l'acquéreur à résilier celui-ci serait contraire à l'article 9, alinéa 1^{er}, qui prévoit la subrogation légale même en présence d'une telle disposition contractuelle qui est réputée non écrite⁸⁴. Une telle clause conserve un certain intérêt pratique dans l'hypothèse où le preneur désaffecterait le bien en cours de bail, ce qui ferait basculer la convention dans le régime du droit commun où la faculté de résiliation anticipée en faveur de l'acquéreur est licite⁸⁵.

28 Observons encore que le bail renouvelé est un nouveau bail et qu'à défaut d'assurer une date certaine à ce bail renouvelé, le preneur ne pourra invoquer que son occupation d'au moins six mois pour bénéficier de la subrogation légale. Mais il convient alors de ne pas négliger le fait que la subrogation légale est, dans ce cas, atténuée par la faculté de résiliation spécifique prévue à l'article 9, alinéa 2 de la loi sur le bail de résidence principale.

29 Si le preneur ne peut prouver une occupation d'au moins six mois, le bail est réputé inopposable à l'acquéreur du bien loué, même si celui-ci avait connaissance du bail. En effet, le simple fait d'acheter le bien en connaissance du bail ne peut être interprété comme une renonciation à se prévaloir de l'inopposabilité dudit bail⁸⁶.

§ 3. La protection du logement soumis au régime juridique du bail commercial

30 Par hypothèse, le logement du preneur étant une affectation accessoire du bien loué, ce sont les règles relatives à l'affectation principale qui régiront le sort du bail suite à l'aliénation du bien loué.

31 L'article 12 de la loi du 30 avril 1951 stipule que: "*Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance. Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.*"

32 Cette règle spécifique aux baux commerciaux doit être envisagée dans son articulation avec la règle du droit commun énoncée à l'article 1743 du Code civil.

L'article 12 de la loi sur les baux commerciaux n'envisage, en effet, que l'hypothèse dans laquelle le contrat de bail contient une clause de résiliation anticipée. Lorsque le contrat ne contient pas une telle clause, ce sont les principes énoncés à l'article 1743 du Code civil qui s'appliqueront⁸⁷.

On peut donc distinguer trois hypothèses: le bail commercial ayant date certaine et contenant une clause de résiliation anticipée (situation à laquelle il faut assimiler celle du bail sans date certaine lorsque le preneur peut démontrer une occupation d'au moins 6 mois) (I.); le bail commercial ayant date certaine et ne contenant pas une telle clause (II.); le bail commercial n'ayant pas date certaine, sans que le preneur puisse établir une occupation de 6 mois (III.).

33 Avant d'analyser ces trois hypothèses, il convient de souligner deux points qui présentent un intérêt pratique non négligeable.

Si l'attention est davantage centrée sur l'existence d'une clause de résiliation anticipée, rappelons que le preneur pourrait, le cas échéant, invoquer le bénéfice d'une éventuelle clause d'entretien qui aurait été stipulée dans l'acte d'aliénation du bien loué.

Ensuite, le preneur doit être attentif au fait que le bail renouvelé est un nouveau contrat et qu'il convient donc de lui faire acquérir date certaine⁸⁸, par son enregistrement ou, à défaut de contrat en bonne et due forme, à tout le moins par l'enregistrement des échanges de courriers relatifs à la demande de renouvellement et à son acceptation⁸⁹. Par rapport à l'acquéreur, à défaut de pareil enregistrement, le preneur gardera en tout cas la possibilité de faire valoir l'occupation d'au moins six mois, mais le caractère atténué de la protection dans ce cas ne doit pas être négligé.

I. Le bail ayant date certaine et contenant une clause de résiliation anticipée (ou le bail sans date certaine lorsque le preneur peut prouver une occupation d'au moins six mois)

34 Lorsque le bail commercial a date certaine et comporte une clause de résiliation anticipée en faveur de l'acquéreur, la disposition de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux tempère les effets de cette clause.

83. L. ROUSSEAU, "La vente du bien loué" in *Baux: actualité législative et jurisprudentielle*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 255-256. Voy. aussi Cass., 16 janvier 1953, *Pas.* 1953, I, p. 334 (soulignant que le preneur peut se prévaloir d'une clause d'entretien indépendamment de la disposition de l'art. 1743 du Code civil).

84. Les mêmes principes sont applicables au bail n'ayant pas date certaine, en vertu de l'art. 9, al. 2 (en ce sens, voy. M. VAN MOLLE et M.-H. MIGNON-GILLIS, "Transmission du bien loué" in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 421).

85. *Ibid.*, p. 412.

86. Cass., 13 février 1976, *Pas.* 1976, I, p. 655.

87. R. SALZBURGER, "L'aliénation du bien loué" in *Le bail commercial*, Bruxelles, la Charte, 2008, pp. 425-426.

88. En ce sens, voy. L. SIMONT, J. DE GAVRE et P.-A. FORIERS, "Examen de jurisprudence. Les contrats spéciaux (1976 à 1980)", *RCJB* 1985, pp. 318-319.

89. Sur les difficultés pratiques existant à cet égard, voy. spéc. R. SALZBURGER, "L'aliénation du bien loué" in *Le bail commercial*, Bruxelles, la Charte, 2008, pp. 434-440.

L'acquéreur devenu le nouveau bailleur ne peut, tout d'abord, mettre fin au contrat que pour l'un des motifs énoncés à l'article 16 de la loi sur les baux commerciaux, à savoir: occupation personnelle⁹⁰ (1°), affectation du bien à une destination excluant tout commerce (2°), travaux de démolition et reconstruction importants (3°), manquements graves du preneur aux obligations découlant du bail (4°).

En outre, l'acquéreur ne pourra donner congé que dans les trois mois de l'acquisition, en mentionnant le motif du congé et en laissant un délai de préavis d'un an.

35 Le bail n'ayant pas date certaine mais qui a donné lieu à une occupation d'au moins 6 mois est assimilé au bail avec date certaine contenant une faculté de résiliation anticipée en faveur du preneur⁹¹. L'application de la disposition de l'article 12 (alinéa 2) de la loi sur les baux commerciaux n'est ici pas conditionnée par la présence d'une clause de résiliation anticipée⁹². En cas d'occupation d'au moins 6 mois (que l'on soit en présence ou non d'une clause de résiliation anticipée), l'acquéreur peut donc mettre fin au contrat de bail dans les conditions précitées⁹³.

36 Enfin, le preneur qui verrait son bail commercial résilié par application de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux peut avoir droit à une indemnité d'éviction⁹⁴. En effet, l'article 26 de la loi sur les baux commerciaux stipule que "*une indemnité d'éviction est éventuellement due, dans les cas et suivant les modalités prévues aux articles 25 et 27, par le bailleur qui, par application de l'article 3, alinéa 5, met fin au bail avant l'échéance et par l'acquéreur qui expulse le preneur conformément aux conditions prescrites à l'article 12*".

Dans la mesure où la question de la poursuite du bail commercial en cas d'aliénation du bien loué est régie pour partie par le droit commun et pour partie par l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, le preneur pourrait solliciter une indemnité sur la base des principes énoncés aux articles 1744 et suivants et sur la base de l'article 26 de la loi sur les baux commerciaux.

Lorsque le contrat de bail prévoit une faculté de résiliation qui exclut toute indemnité pour le preneur, cette disposition contractuelle permet d'écarter l'indemnité éventuellement due sur la base du droit commun mais pas celle due sur la

base de la loi sur les baux commerciaux car l'article 26 est une règle de nature impérative⁹⁵.

Une controverse est née sur le point de savoir si le preneur pouvait, le cas échéant, cumuler les deux indemnités⁹⁶. La doctrine majoritaire y était hostile, et la Cour de cassation s'est récemment prononcée en sa défaveur également, indiquant que lorsque le preneur se trouve dans une situation régie par les règles du bail commercial réglant la question de l'octroi d'une indemnité d'éviction, il convenait de s'en remettre à ces seules règles, à l'exclusion de celles du droit commun du bail⁹⁷.

II. Le bail ayant date certaine et ne contenant pas de clause de résiliation anticipée

37 Lorsque le bail commercial a date certaine et ne comporte pas de clause de résiliation anticipée, l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux ne s'applique pas. Cette dernière vise, en effet, uniquement à tempérer les effets d'une clause de résiliation anticipée stipulée en faveur de l'acquéreur.

En vertu du droit commun, et plus précisément de l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur doit respecter le contrat de bail sans pouvoir bénéficier d'une faculté de résiliation anticipée particulière. Pour plus de détails, nous renvoyons le lecteur à la partie consacrée au bail de droit commun⁹⁸.

III. Le bail sans date certaine lorsque le preneur ne peut pas prouver une occupation d'au moins six mois

38 Lorsque le bail commercial n'a pas date certaine et n'a pas donné lieu à une occupation d'au moins 6 mois, l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux ne s'applique pas davantage.

Il convient, ici aussi, de s'en remettre aux seules règles du droit commun du bail.

En d'autres termes, en l'absence de contrat de bail ayant date certaine, le preneur ne peut invoquer une quelconque protection à l'encontre de l'acquéreur du bien loué⁹⁹. Le bail est, en effet, inopposable à l'acquéreur. Pour plus de détails, nous renvoyons le lecteur à la partie consacrée au bail de droit commun¹⁰⁰.

90. Observons à cet égard que l'exigence particulière de l'art. 17 de la loi sur les baux commerciaux, concernant le cas de refus de renouvellement notifié par une société de capitaux, n'est pas applicable en matière de résiliation anticipée par l'acquéreur du bien loué (à ce propos, voy. J. T'KINT et M. GODHAIRD, "Le bail commercial", *Rép. not.*, T. VIII, Livre 4, Bruxelles, Larcier, 1990, n° 219, et les nombreuses références citées).

91. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, De Boeck Université, 2002, pp. 334-335, n° 346; J. T'KINT et M. GODHAIRD, "Le bail commercial", *Rép. not.*, T. VIII, Livre 4, Bruxelles, Larcier, 1990, n° 227.

92. R. SALZBURGER, "L'aliénation du bien loué" in *Le bail commercial*, Bruxelles, la Charte, 2008, p. 429.

93. Énoncées à l'art. 12, al. 1^{er} de la loi sur les baux commerciaux.

94. Sur les conditions d'octroi de ces indemnités, voy. spéc. D. JANSSEN, *Les indemnités d'éviction en bail commercial*, Bruxelles, Kluwer, 2000.

95. R. SALZBURGER, "L'aliénation du bien loué" in *Le bail commercial*, Bruxelles, la Charte, 2008, pp. 459-460.

96. Sur ce point et les différentes opinions avancées, voy. M. VLIES, "La vente du bien loué, des incertitudes légales aux hésitations jurisprudentielles" in *50 ans d'application de la loi sur les baux commerciaux*, Bruxelles, la Charte, 2002, pp. 144-146.

97. Cass., 22 décembre 2006, *RGDC* 2007, p. 163.

98. Voy. *infra*, § 5, n° 40.

99. R. SALZBURGER, "L'aliénation du bien loué", in *Le bail commercial*, Bruxelles, la Charte, 2008, p. 430.

100. Voy. *infra* § 5, n° 40.

§ 4. La protection du logement soumis au régime juridique du bail à ferme

39 En vertu de l'article 55 de la loi sur les baux à ferme, le régime du droit commun est écarté en faveur du principe de la subrogation légale¹⁰¹. Le bail est une charge légale de l'aliénation, de sorte que la subrogation est 'absolue'¹⁰² et n'est nullement conditionnée à la preuve d'une date certaine du bail à ferme¹⁰³.

Toute clause conférant une faculté de résiliation anticipée spécifique à l'acquéreur est réputée non écrite¹⁰⁴.

Ce régime très favorable au preneur s'applique à toute forme d'aliénation, entre vifs ou à cause de mort, à titre gratuit ou à titre onéreux¹⁰⁵.

§ 5. La protection du logement selon le régime juridique du bail de droit commun

40 En aliénant le bien loué, le bailleur se place dans l'impossibilité de continuer à assumer l'exécution de ses obligations vis-à-vis du preneur. Pour concilier la libre disposition avec le respect des engagements contractuels, une disposition spécifique a été insérée dans le Code civil¹⁰⁶.

L'article 1743 consacre ainsi le principe du maintien du droit au bail, à moins que le contrat de bail ait réservé une faculté de résiliation anticipée spécifique à l'acquéreur.

Cette protection conférée au preneur suppose, toutefois, que le bail ait une date certaine antérieure à l'aliénation¹⁰⁷.

Ce régime s'applique à toute forme d'aliénation, en dépit du libellé *a priori* restrictif de l'article 1743 du Code civil¹⁰⁸, et indépendamment du fait que l'aliénation porte sur tout ou seulement sur partie du bien loué¹⁰⁹.

41 Il convient donc d'opérer une distinction selon que le bail concerné a ou non acquis date certaine, conformément à l'article 1328 du Code civil.

Dans l'affirmative, reste à envisager l'existence éventuelle d'une clause de résiliation anticipée en faveur de l'acquéreur.

Dans la négative, l'acquéreur peut faire expulser le preneur puisque le bail ne lui est pas opposable, à moins que l'acte d'aliénation comporte une clause d'entretien du bail.

42 Lorsque le bail a acquis date certaine antérieurement à l'aliénation, l'acquéreur est tenu de poursuivre le contrat de bail, en vertu de l'article 1743 du Code civil.

Cette disposition réserve, cependant, la faculté pour les parties au contrat de bail de prévoir une clause de résiliation anticipée en faveur de l'acquéreur.

Dans ce cas, le preneur a droit à une indemnisation, selon les principes énoncés aux articles 1744 à 1749 du Code civil, à moins que les parties n'aient dérogé à ces règles de calcul, voire n'aient supprimé ce droit à indemnisation¹¹⁰.

S'il a droit à une indemnisation, le preneur peut en outre, en vertu de l'article 1749 du Code civil, exercer un droit de rétention et dès lors se maintenir dans les lieux loués en dépit du congé, et ce aussi longtemps qu'il n'a pas reçu ce à quoi il a droit¹¹¹.

43 Si le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, l'acquéreur n'est pas tenu par le contrat de bail et peut exiger le départ immédiat du preneur¹¹². Le preneur peut donc être évincé sans que l'acquéreur soit redevable d'aucune indemnité¹¹³.

Cela ne signifie pas que le preneur soit sans recours, car le bailleur est tenu d'assurer la jouissance paisible du bien loué¹¹⁴, en manière telle que sa responsabilité pourrait être mise en cause par le preneur du fait qu'il a vendu le bien loué sans prévoir de clause d'entretien obligeant l'acquéreur à poursuivre l'exécution du contrat¹¹⁵. En agissant de

101. H. D'UDEKEM D'ACQZ, I. et M. SNICK, *De pachtovereenkomst*, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 635.

102. M. VANWIJCK et A. et L. HERVE, "La vente du bien loué: questions spéciales", *Act.dr.* 1994, p. 524 (soulignant que le législateur a supprimé toutes les conditions susceptibles de faire obstacle à l'opposabilité du bail à ferme à l'acquéreur).

103. V. et P. RENIER, "Le bail à ferme", *Rép.not.*, T. VIII, Livre 2, Bruxelles, Larcier, 1992, n° 832.

104. Art. 56 de la loi sur les baux à ferme. Voy. aussi P. RENIER, *Le bail à ferme*, Bruxelles, Kluwer, 2005, p. 203.

105. V. et P. RENIER, "Le bail à ferme", *Rép.not.*, T. VIII, Livre 2, Bruxelles, Larcier, 1992, n° 839.

106. A. BENABENT, *Droit civil – Les contrats spéciaux*, 8^{ème} éd., Paris, Montchrestien, 2008, p. 263.

107. Ou, pour être plus précis, antérieure à la date à laquelle l'aliénation a elle-même acquis date certaine. En ce sens, voy. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Story Publishers, 2007, p. B-V-2-4; P. WÉRY, "L'aliénation du bien loué" in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 467-468.

108. Y. MERCHERS, "Le bail en général" in *Rép.not.*, T. VIII, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 1997, n° 496.

109. Cass., 26 mai 1955, *Pas.* 1955, I, p. 1057.

110. Une telle clause est en effet licite car ces dispositions sont d'une nature supplétive. Voy. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Story Publishers, 2007, p. B-V-5-2; P. WÉRY, "L'aliénation du bien loué" in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 478; M. VANWIJCK et A. et L. HERVE, "La vente du bien loué: questions spéciales", *Act.dr.* 1994, p. 523; L. SIMONT et J. DE GAVRE, "Examen de jurisprudence. Les contrats spéciaux (1965-1968)", *RCJB* 1969, p. 590.

111. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Story Publishers, 2007, p. B-V-5-3.

112. L. DELCROIX, "L'aliénation d'un immeuble loué", *L.Bas.* 1996, p. 216.

113. Voy. la disposition de l'art. 1750 du Code civil, qui énonce que "si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucun dommage et intérêt".

114. Art. 1719, 3° du Code civil.

115. M. VAN MOLLE et M.-H. MIGNON-GILLIS, "Transmission du bien loué" in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 451-453.

la sorte, le bailleur originaire méconnaît son obligation de garantir contre l'éviction¹¹⁶.

44 Le régime prévu aux articles 1743 et suivants du Code civil est supplétif, de sorte qu'il est admis que les parties stipulent des clauses dérogatoires, en faveur de l'une ou l'autre d'entre elles.

L'on pourrait tout d'abord stipuler une clause d'entretien dans l'acte d'aliénation, en vertu de laquelle l'acquéreur accepte expressément d'être lié par le contrat de bail. Soulignons, à ce propos, que ce type de clause emporte renonciation de l'acquéreur au bénéfice du droit qui lui est reconnu à l'article 1743 du Code civil de déclarer le bail inopposable. Par conséquent, la rédaction de ce type de clause doit être soignée, car les renonciations sont de stricte interprétation¹¹⁷ et ne peuvent, selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation¹¹⁸, se déduire que de faits ou d'actes qui ne sont pas susceptibles d'une autre interprétation.

À l'inverse, une clause stipulant une faculté de résiliation anticipée est également possible et licite. Dans ce cas, une indemnisation sera due, à moins que la clause écarte expressément toute indemnité pour le preneur. S'agissant d'une clause dérogatoire au droit commun, il convient d'en rejeter toute interprétation extensive¹¹⁹.

45 Encore une fois, rappelons que le bail renouvelé est un nouveau contrat et qu'il convient donc de veiller à ce qu'il ait date certaine pour que le preneur puisse invoquer le bénéfice du régime de protection de l'article 1743 du Code civil¹²⁰.

116. A ce propos, voy. Cass., 19 octobre 1990, *Pas.* 1991, I, p. 179.

117. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Story Publishers, 2007, p. B-V-4-1.

118. Voy. ainsi: Cass. (1^{ère} ch.), 10 février 2005, RG C030601F, *SA Moens / SNCB et Région wallonne*, disponible sur www.juridat.be; Cass. (1^{ère} ch.), 18 novembre 2004, RG C030554F, *Régie des Bâtiments / Voisin, Gatz et Gerling Namur Assurances du Crédit*, disponible sur www.juridat.be; Cass. (1^{ère} ch.), 5 décembre 2002, RG C020049F, *Sogover / La Filière et consorts*, disponible sur www.juridat.be; Cass. (1^{ère} ch.), 2 février 1989, *Mathieu et Nerinckx / Reunbrouck et Temmerman, Pas.* 1989, I, p. 589; Cass. (1^{ère} ch.), 24 septembre 1981, *D'Affray / TEC, Pas.* 1982, I, p. 143; Cass. (1^{ère} ch.), 15 février 1974, *Van Zulpele / Van Damme et De Wachter, Pas.* 1974, I, p. 630; Cass. (2^{ème} ch.), 10 avril 1956, *SA Dechesne / Etat belge, Pas.* 1956, I, p. 831.

119. P. WÉRY, "L'aliénation du bien loué" in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 477. À propos de l'interprétation des clauses dérogatoires au droit commun, voy. A. CRUQUENAIRE, *L'interprétation des contrats en droit d'auteur*, Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 219-229.

120. Cass., 13 février 1976, *Pas.* 1976, I, p. 655. Dans le même sens, voy. P. WÉRY, "L'aliénation du bien loué" in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 468.